aide juridique

L'AIDE JURIDIQUE :
UN RÉSEAU AU SERVICE DES GENS
www.csj.qc.ca

Ma maison comporte des vices cachés

Vous faites l'achat d'une propriété. Après votre emménagement, vous vous rendez compte que celle-ci comporte des vices importants. Pouvez-vous annuler la vente? Pouvez-vous obtenir une diminution du prix d'achat?

LES FAITS

Un homme achète une maison mobile au prix de 54 000 $. Sur la fiche d'inscription de cette dernière, il est mentionné que la maison est impeccable. Avant l'achat, il fait inspecter la maison par un professionnel. L'inspecteur en question rapporte qu'il s'agit d'une maison de qualité moyenne et il suggère quelques travaux pour améliorer l'état de la maison. Quelques mois après leur emménagement, l'homme et sa conjointe remarquent l'apparition de moisissures dans le bas des murs de la chambre des maîtres et de celles des enfants. Monsieur communique donc avec le vendeur pour lui faire part de ses constatations. Ce dernier estime que cela ne le concerne pas. L'homme retient alors les services d'un expert qui constate des vices majeurs, c'est-à-dire de la pourriture et de la moisissure causés par une condensation importante dans les murs de la maison. La maison est alors déclarée insalubre et des travaux de désinfection et de décontamination sont effectués. Il décide alors de poursuivre le vendeur en annulation de vente et en dommages et intérêts, soutenant qu'il n'aurait jamais acheté la maison s'il avait connu les vices en question. Pour sa part, le vendeur soutient que les vices étaient apparents, qu'ils étaient donc facilement décelables par un acheteur prudent et diligent. De plus, il soutient que les habitudes de vie de l'acheteur ont pu y contribuer.

LE LITIGE

Les problèmes affectant la maison sont-ils des vices cachés?

Est-ce que l'acheteur peut obtenir l'annulation de la vente ou une diminution du prix d'achat ?

LA DÉCISION

Le juge Landry déclare résolue la vente de la maison mobile intervenue entre les parties. Le vendeur doit donc rembourser le prix d'achat de la maison à l'acheteur et ce dernier en redeviendra propriétaire. Le juge accorde également des dommages et intérêts.

LES MOTIFS

Tout d'abord, le juge doit déterminer s'il s'agit de vices cachés. En l'espèce, la maison a été vendue avec «garantie légale», ce qui représente la garantie contre les vices cachés. Le juge en vient à la conclusion que les problèmes de condensation à l'intérieur des murs sont des vices cachés. Premièrement, d'après la preuve établie par les experts, il conclut que l'état avancé de la pourriture démontre que ce problème existait bien avant la vente conclue le 3 mai 2002. Deuxièmement, le juge estime que l'acheteur a agi de manière prudente et diligente, d'autant plus qu'il a retenu les services d'un inspecteur avant la vente. Lors de cette inspection, les murs paraissaient en très bonne condition puisque des travaux de rénovation venaient d'être effectués par le vendeur. C'est seulement lors d'examens subséquents à la constatation de moisissures que les experts ont fait des ouvertures dans les murs qui ont permis de constater l'état avancé des dégâts. L'acheteur a donc un recours en résolution de la vente ou en réduction du prix de vente. Il

Chronique juridique*

Vol. 2

Numéro 6

Mars 2009

Le jugement dont il est question dans cette chronique a été rendu en fonction des éléments de preuves soumis au tribunal. Chaque situation est particulière. Dans le doute, nous vous suggérons de consulter un avocat de l'aide juridique.

Pour nous joindre

Commission
des services juridiques
2, Complexe Desjardins
Tour de l'Est,
bureau 1404
C.P. 123
Succursale Desjardins
Montréal (Québec)
H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562
Télécopieur : 514 873-8762
www.csj.qc.ca

*Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.

Ma maison comporte des vices cachés
(suite)

peut aussi demander des dommages et intérêts si le vendeur connaissait les vices au moment de la vente. Le juge conclut que le vendeur connaissait ou devait connaître les vices puisque qu'il a habité la maison pendant vingt ans et qu'il y a effectué des travaux à maintes reprises. Il accorde donc des dommages-intérêts à ce titre. On accorde généralement la résolution de la vente dans les cas où le vice est tellement important que l'acheteur n'aurait pas acheté la maison. La résolution de la vente est accordée puisque le prix des réparations représentait plus de 70% de la valeur de la maison.

Le vendeur doit donc rembourser le prix d'achat de la maison à l'acheteur et ce dernier en redeviendra propriétaire.

Références

Lussier c. Lucas, Cour supérieure, (C.S.) Joliette 705-22-005365-034, 2004/03/08,juge : Richard Landry (J.E. 2004-957; www.jugements.qc.ca)

Code civil du Québec, (L.Q. 1991, c. 64), art. 1590, 1604, 1726, 1727,1728.

Chronique juridique*

Vol. 2

Numéro 6

Mars 2009

Le jugement dont il est question dans cette chronique a été rendu en fonction des éléments de preuves soumis au tribunal. Chaque situation est particulière. Dans le doute, nous vous suggérons de consulter un avocat de l'aide juridique.

Pour nous joindre

Commission
des services juridiques
2, Complexe Desjardins
Tour de l'Est,
bureau 1404
C.P. 123
Succursale Desjardins
Montréal (Québec)
H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562
Télécopieur : 514 873-8762
www.csj.qc.ca

***Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.**